

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 7 décembre 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Didier REAULT - Georges ROSSO - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Daniel GAGNON représenté par Nicolas ISNARD - Henri PONS représenté par Catherine PILA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Emmanuelle CHARAFE - Éric LE DISSES - Michel ROUX - Laurent SIMON - Frédéric VIGOUROUX.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA-004-15017/23/BM

■ Approbation du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2022 de la concession Centre-Ville Aubagne Soleam 75024

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Par délibération n° URB 032-647/16/CM du 30 juin 2016, le Conseil de la Métropole a déclaré d'intérêt métropolitain l'opération d'Aménagement urbain du site du « Bras d'Or » sur la commune d'Aubagne en Interface avec la Vallée de l'Huveaune.

Cette délibération avait permis initialement, d'engager la restructuration de l'îlot du « Bras d'or » et un mandat d'étude avait été confié à la SOLEAM pour dans un premier temps réaliser des études hydrauliques spécifiques, et dans un second temps des études pré-opérationnelles, visant à dégager les potentialités urbaines, techniques et financières de la restructuration de l'îlot Bras d'Or.

En parallèle, la commune a lancé une étude pré-opérationnelle, en partenariat avec la Métropole et la Région visant à définir les modalités d'urbanisation autour du pôle d'échanges afin de développer « un quartier de Gare » participant à la redynamisation du centre-ville d'Aubagne.

Ces études ont confirmé les enjeux de requalification et de redynamisation du centre-ville en articulation avec le développement d'un quartier de gare innovant et la requalification du secteur du Bras d'or à l'ouest du centre-ville.

Ainsi, une concession d'aménagement a été confiée à la SOLEAM, par délibération n° URB 043-4201/18/CM du conseil de la Métropole en date du 28 juin 2018.

Le programme initial de la concession porte :

- Sur la requalification de deux îlots du centre-ville d'Aubagne permettant la réalisation d'un programme de construction d'environ 38 000 m² de surface de plancher dédié en majorité à du logement et des commerces de proximité.
- Sur la requalification d'espaces publics : cours Barthélémy, espace Grimaud, création de mail, chemin du bras d'or notamment.

Dans le cadre du traité de concession, le concessionnaire est chargé :

- D'acquérir le foncier nécessaire à la réalisation du programme de construction.
- De procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet.
- De démolir les bâtiments existants le cas échéant nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.
- De réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération.
- De commercialiser le foncier aménagé.
- D'assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération.

La SOLEAM assure donc la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le bon suivi de cette opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération, et du comité de pilotage.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme

Ainsi, l'article 15 du traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse chaque année un compte-rendu pour examen et approbation du compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- Le « bilan » prévisionnel global actualisé, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser.
- Le plan global de trésorerie actualisé, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération.
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé.
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.
- Le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésoreries.

Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité :

Compte rendu de l'année 2022 :

L'année 2022 a été principalement consacrée :

- A la poursuite des études, notamment environnementales.
- A la réalisation de la concertation du public qui s'est achevée le 30 septembre 2022 et a fait ensuite l'objet d'une réunion publique de restitution le 28 novembre 2022 à Aubagne.
- A la réalisation d'études de démolition.
- A la réalisation de travaux de mise en sécurité sur les fonciers portés par le concessionnaire.

Le montant des dépenses prévues en 2022 était de 555 055 € TTC à comparer à 418 822 € réalisées soit un écart de - 136 233 € TTC, principalement dû à :

- Un écart de - 32 690 € TTC sur le poste Etudes urbaines et architecturales du fait que le reliquat de missions réalisées ainsi que la participation aux réunions publiques n'ont pu être facturés avant la fin de l'année.
- Un écart de - 14 400 € TTC sur le poste Montage du dossier de demande de DUP du fait du son décalage dans le temps.
- Un écart de - 17 156 € TTC sur le poste Relogement du fait qu'aucune acquisition foncière n'a été réalisée sur l'année écoulée.
- Un écart de - 30 963 € TTC sur le poste Honoraires cours Barthelemy du fait que la facturation n'a pu être réglée en 2022.
- Un écart de 21 579 € TTC sur le poste Divers et imprévus a été nécessaire pour permettre à la SOLEAM de régler une avance de trésorerie à l'administrateur provisoire de la copropriété du 2 rue Dr Barthélémy afin de faire face à des dépenses importantes de mise en sécurité
- Un écart de - 45 647 € TTC sur le poste Honoraires techniques démolition du fait que des études de faisabilité et de Maîtrise d'œuvre de démolition n'ont pu être facturées.

Le montant des recettes prévues était de 3 933 079 € TTC, par rapport à 3 940 596 € TTC réalisées soit un écart de 7517 €, principalement dû au poste Produits de gestion locative avec une légère augmentation des recettes locatives de l'année suite à la résorption de comptes débiteurs.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération :

Le bilan prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2022 fait apparaître un montant de dépenses à terme de 26 677 274 euros TTC. Il se répartit selon les postes suivants :

- Études : 699 759 euros.
- Acquisitions : 10 964 953 euros.
- Relogement et évictions commerciales : 523 463 euros.
- Travaux et honoraires : 10 523 871 euros.
- Dépenses annexes : 1 352 262 euros.
- Frais financiers : 194 429 euros.
- Rémunération de l'aménageur : 2 418 537 euros.
- TVA : 2 326 221 euros.

Le montant total des dépenses à terme est en baisse de 3 014 546 € TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cette baisse est principalement due à une estimation inférieure de France Domaine du prix initial d'acquisition du local du bowling de l'îlot Bras d'Or (-150 000 € TTC), à l'économie de l'acquisition de parcelles mitoyennes à l'usine de dragées (- 1 212 000 € TTC), à une diminution des frais sur acquisitions privées (- 82 814 € TTC), à une réactualisation à la baisse du poste Divers et Imprévus (- 642 766 € TTC), à une meilleure maîtrise du coût des démolitions (- 660 000 € TTC) entraînant une diminution du poste Déplacements de réseaux (- 186 000 € TTC) ainsi qu'une baisse des honoraires techniques de démolition (- 72 600 € TTC). A noter également la baisse du montant de la rémunération du concessionnaire (- 188 189 € TTC) principalement indexée sur la baisse des dépenses et des recettes de l'opération.

Ces baisses de dépenses ont été partiellement compensées notamment par la hausse du poste Communication et Concertation ainsi que du poste Impôts fonciers.

Le montant total des recettes envisagées au terme de l'opération s'élève à 29 003 496 € TTC. Ce poste est en baisse de 3 043 750 € TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cet écart à la baisse s'explique principalement par une réduction importante du programme de construction sur les îlots Bras d'Or et Antide Boyer, partiellement compensée par l'intégration de nouvelles recettes escomptées sur l'îlot Barthélémy.

Participation du concédant :

La participation du concédant d'un montant de 13 101 713 € TTC est stable et se décompose en

- Participation à l'équilibre du bilan :

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération s'élève à 623 629 euros. Elle est en diminution par rapport au précédent budget de 1 094 724 euros, compensée par une hausse de la participation aux équipements publics.

- Participation aux équipements publics :

La participation du concédant aux équipements publics de l'opération s'élève à 12 478 084 € TTC. Elle est en augmentation par rapport au précédent budget de 1 094 724 euros TTC, compensant la diminution de la participation à l'équilibre.

D'autre part, les modalités de versement de cette participation sont les suivantes :

Le versement de la participation à l'équilibre d'un montant de 623 629 € TTC s'établit comme suit :

Déjà versé au 31 décembre 2022 : 1 547 844 € TTC

2029 : - 924 215 € TTC (remboursement par la Soleam)

Le versement de la participation aux équipements d'un montant de 12 478 084€ TTC s'établit comme suit :

Déjà versé au 31 décembre 2022 : 6 322 363 € TTC

2023 : 5 231 506 € TTC

2029 : 924 215 € TTC

Rémunération de l'aménageur :

La rémunération est calculée sur le montant HT des dépenses et des recettes de l'opération. Elle intègre également une part forfaitaire. La baisse des dépenses et des recettes visées en amont explique une baisse du budget de rémunération de l'aménageur qui passe de 2 606 726 € TTC au 31/12/2021 à 2 418 537 € TTC au 31/12/2022 et ce malgré une augmentation de la part forfaitaire de 150 000 euros au titre de l'avenant n°3 au traité de concession.

Perspectives 2023 :

En 2023 les principaux objectifs sont :

- En ce qui concerne les études : de réaliser l'Etat initial de l'étude d'impact puis de réactualiser les études du projet urbain en mesurant les incidences sur l'environnement.
- De poursuivre les négociations amiables pour les acquisitions foncières auprès des privés.
- De conduire à terme l'appel à projet sur l'ancienne usine de dragées.

Les bilans annexés au CRAC, établis par la SOLEAM, reprennent les dépenses et recettes réalisées à fin 2022, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.1411-1 et suivants ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2022 de l'opération « Interface Vallée de l'Huveaune/Bras d'Or » ci-joint.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2022 de la concession d'aménagement de l'opération « Interface Vallée de l'Huveaune/Bras d'Or » remis par la SOLEAM.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2022 de la SOLEAM relatif à l'opération d'aménagement « Vallée de l'Huveaune / Bras d'Or ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT